

Magnifique propriété en pierre avec deux gîtes, à proximité de la Dordogne et de la piste cyclable de Sarlat



INFORMATION

Ville:	Carlux
Département:	Dordogne
Ch:	6
SdB:	4
Surface:	163 m ²
Terrain:	6642 m ²

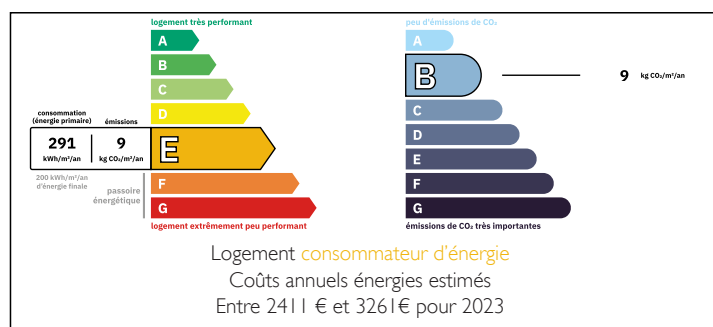
RÉSUMÉ

Impeccablement rénovée et pleine de charme, cette superbe propriété historique en pierre offre une vue panoramique sur la campagne vallonnée et la Dordogne.

La maison principale se compose de deux logements élégants de 62m² et 80m², facilement réunissables pour créer une spacieuse demeure de cinq chambres. Un pigeonnier indépendant aménagé en gîte d'une chambre complète cet ensemble exceptionnel.

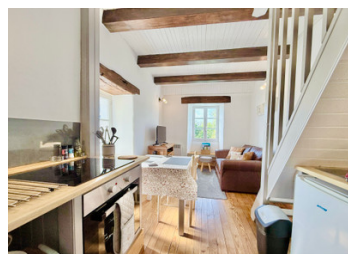
Idéale comme résidence principale, maison de vacances ou activité de location, cette propriété polyvalente bénéficie d'un emplacement privilégié entre Sarlat-la-Canéda, Souillac et Montignac, à seulement cinq minutes à pied de la Dordogne, du chemin de halage et des commodités du charmant village de Carlux.

DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



DESCRIPTION

Cette propriété en pierre exceptionnelle est présentée dans un état impeccable, magnifiquement décorée dans un style haut de gamme.

Les terrasses privées et les jardins matures sont tout aussi immaculés, offrant un cadre extérieur serein pour se détendre ou recevoir.

La propriété est située sur un terrain de 6 642 m². 4 744 m² de ce terrain sont constitués d'une forêt naturelle adjacente à la propriété qui ne nécessite aucun entretien tout en garantissant l'intimité.

La propriété est exploitée avec beaucoup de succès comme gîte rural depuis plusieurs années.

La maison principale est divisée en deux logements indépendants mais facilement reliés, offrant une grande flexibilité pour la vie de famille ou la location de vacances.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1 102 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

Première maison (80 m²)

Rez-de-chaussée : une superbe cuisine/salle à manger (24,31 m²) avec poêle à bois s'ouvre sur la terrasse ensoleillée et le jardin.

Le salon plein de caractère (25,81 m²) est doté d'un magnifique plafond en pierre et offre une vue imprenable sur la Dordogne et la campagne environnante.

Premier étage : deux chambres spacieuses (10,42 m² et 12,59 m²) et une salle de bains (3,82 m²). Depuis le palier, un escalier mène à un grenier qui pourrait être aménagé en logement supplémentaire.

Deuxième logement (62 m²)

Rez-de-chaussée : espace salon/salle à manger/cuisine ouvert (29 m²) et une chambre (12,53 m²) avec salle de bains attenante.

Premier étage : Deux chambres charmantes avec poutres apparentes et plafonds voûtés (5,80 m² et 7,26 m²). Ces dimensions correspondent à la